

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

PHAN HẢI PHONG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP
NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG
CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT HUYỆN TAM NÔNG,
TỈNH PHÚ THỌ**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN – 2015

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

PHAN HẢI PHONG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP
NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG
CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT HUYỆN TAM NÔNG,
TỈNH PHÚ THỌ**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành : 60. 85. 01. 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học : PGS.TS. Nguyễn Hữu Hồng

Thái Nguyên - 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày 10 tháng 9 năm 2015

Tác giả luận văn

Phan Hải Phong

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể.

Trước hết tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới Giáo viên hướng dẫn khoa học PGS.TS Nguyễn Hữu Hồng đã chỉ bảo tận tình và giúp đỡ tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài và hoàn chỉnh luận văn của mình.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự góp ý chân thành của các Thầy, Cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, trường Đại học Nông lâm Thái nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện và hoàn thành đề tài.

Tôi xin trân trọng cảm ơn tập thể lãnh đạo, cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Chi cục Thống kê huyện Tam Nông, cấp uỷ, chính quyền và nhân dân các xã, thị trấn trên địa bàn huyện Tam Nông đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài trên địa bàn.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới những người thân trong gia đình và bạn bè đã khích lệ, tạo những điều kiện tốt nhất cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày 10 tháng 9 năm 2015

Tác giả luận văn

Phan Hải Phong

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Quyền sở hữu và quyền sử dụng đất	4
1.1.1. Quyền sở hữu của Nhà nước về đất đai.....	4
1.1.2. Quyền sử dụng đất	5
1.1.3. Mối quan hệ giữa quyền sở hữu của Nhà nước về đất đai và quyền sử dụng đất.....	6
1.2. Đăng ký đất đai và hệ thống đăng ký đất đai	7
1.2.1. Đăng ký đất đai	7
1.2.2. Hệ thống đăng ký đất đai.....	9
1.2.3. Hệ thống đăng ký đất đai của một số nước trên thế giới	14
1.2.4. Hệ thống đăng ký đất đai tại Việt Nam	20
1.3. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.....	24
1.3.1. Cơ sở pháp lý về tổ chức và hoạt động của VPĐK QSDĐ.....	24
1.3.2. Vị trí, chức năng, nhiệm vụ của VPĐK QSDĐ	26
1.3.3. Thực trạng VPĐK QSDĐ ở nước ta.....	29
1.3.4. Đánh giá chung	36
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	39
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	39
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	39

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	39
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	39
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	39
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu.....	39
2.3. Nội dung nghiên cứu	39
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	40
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	40
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu	40
2.4.3. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp	41
2.4.4. Phương pháp phân tích, so sánh, xử lý số liệu	41
Chương 3: KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN	42
3.1. Điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Tam Nông - tỉnh Phú Thọ	42
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	42
3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất.....	49
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội	51
3.2. Thực trạng hoạt động của VPĐK QSDĐ huyện Tam Nông – tỉnh Phú Thọ...52	
3.2.1. Thực trạng nguồn nhân lực, điều kiện cơ sở vật chất	52
3.3. Đánh giá hoạt động của VPĐK QSDĐ huyện Tam Nông – tỉnh Phú Thọ theo ý kiến của người dân.....	65
3.3.1. Đánh giá về điều kiện cơ sở vật chất, ứng dụng CNTT	65
3.3.2. Mức độ công khai thủ tục hành chính	65
3.3.3. Thái độ phục vụ của cán bộ khi thực hiện nhiệm vụ	66
3.3.4. Thời gian giải quyết công việc của VPĐK QSDĐ	67
3.3.5. Đánh giá về chất lượng, hiệu quả giải quyết công việc.....	68
3.3.6. Các khoản phí, lệ phí	70
3.3.7. Đánh giá chung mức độ hài lòng của người dân	71
3.4. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐK QSDĐ huyện Tam Nông – tỉnh Phú Thọ.....	73
3.4.1. Nguyên nhân ảnh hưởng đến hoạt động của VPĐK QSDĐ.....	73

3.4.2. Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động của VPĐK QSDD.....	78
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	81
1. Kết luận	81
2. Kiến nghị.....	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO	83

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

TT	Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
1	BĐS	: Bất động sản
2	BTC	: Bộ Tài chính
3	BNV	: Bộ Nội vụ
4	BTNMT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
5	CHXHCNVN	: Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
6	CNTT	: Công nghệ thông tin
7	ĐKĐĐ	: Đăng ký đất đai
8	GCN	: Giấy chứng nhận
9	HSĐC	: Hồ sơ địa chính
10	HĐND	: Hội đồng nhân dân
11	KT-XH	: Kinh tế - Xã hội
12	QSD	: Quyền sử dụng
13	TCQLĐĐ	: Tổng cục Quản lý đất đai
14	TNMT	: Tài nguyên và Môi trường
15	TTHC	: Thủ tục hành chính
16	VPĐK	: Văn phòng Đăng ký
17	VPĐKQSDĐ	: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất
18	UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC HÌNH BẢNG

Bảng 1.1: Tình hình thành lập VPĐK QSDD các cấp.....	29
Bảng 1.2: Nguồn nhân lực của VPĐK QSDD theo chuyên môn	31
Bảng 3.1: Thống kê diện tích đất sản xuất nông nghiệp theo tính chất phát sinh	44
Bảng 3.2: Giá trị sản xuất và tăng trưởng GTSX trên địa bàn huyện Tam Nông giai đoạn 2011 - 2014	45
Bảng 3.3: Cơ cấu các ngành kinh tế trên địa bàn huyện Tam Nông giai đoạn 2011 - 2014.....	45
Bảng 3.4: Quy mô và tốc độ tăng giá trị tăng thêm nông, lâm, thủy sản huyện Tam Nông giai đoạn 2011 - 2014	46
Bảng 3.5: Quy mô và cơ cấu dân số, lao động huyện Tam Nông năm 2014	47
Bảng 3.6: Hiện trạng sử dụng đất huyện Tam Nông giai đoạn 2011-2014.....	49
Bảng 3.7: Kết quả cấp GCNQSDD lần đầu trên địa bàn huyện Tam Nông.....	50
Bảng 3.8: Thực trạng máy móc, trang thiết bị, công nghệ.....	53
Bảng 3.9: Kết quả cấp GCN của huyện Tam Nông giai đoạn từ tháng 8/2011 đến hết tháng 12/2014.....	57
Bảng 3.10: Hồ sơ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	58
Bảng 3.11: Kết quả đăng ký biến động đất đai tại huyện Tam Nông.....	59
giai đoạn 2011 – 2014	59
Bảng 3.12: Tình hình lập hồ sơ địa chính của huyện Tam Nông	61
Bảng 3.13: Kết quả đánh giá của người sử dụng đất về điều kiện cơ sở vật chất, ứng dụng CNTT của VPĐK QSDD	65
Bảng 3.14: Đánh giá về mức độ công khai thủ tục hành chính	66
Bảng 3.15: Đánh giá về thái độ khi phục vụ của cán bộ VPĐK QSDD.....	67
Bảng 3.16: Đánh giá về thời gian giải quyết công việc của VPĐK QSDD	68
Bảng 3.17: Đánh giá về chất lượng, hiệu quả giải quyết công việc của VPĐK QSDD	69
Bảng 3.18: Đánh giá về mức phí, lệ phí phải nộp theo quy định	70
Bảng 3.19: Đánh giá chung về mức độ hài lòng của người dân	71

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Sơ đồ vị trí của VPĐK QSDĐ trong hệ thống quản lý đất đai ở Việt Nam	28
Hình 3.1: Sơ đồ hành chính huyện Tam Nông – tỉnh Phú Thọ	43
Hình 3.2. Quy trình cấp GCN lần đầu.....	54
Hình 3.3. Quy trình thực hiện đăng ký biến động	55
Hình 3.4: So sánh số hồ sơ kê khai xin cấp GCN và số hồ sơ được cấp GCN từ tháng 8/2011 đến tháng 12/2014	57